PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Gatineau[1]

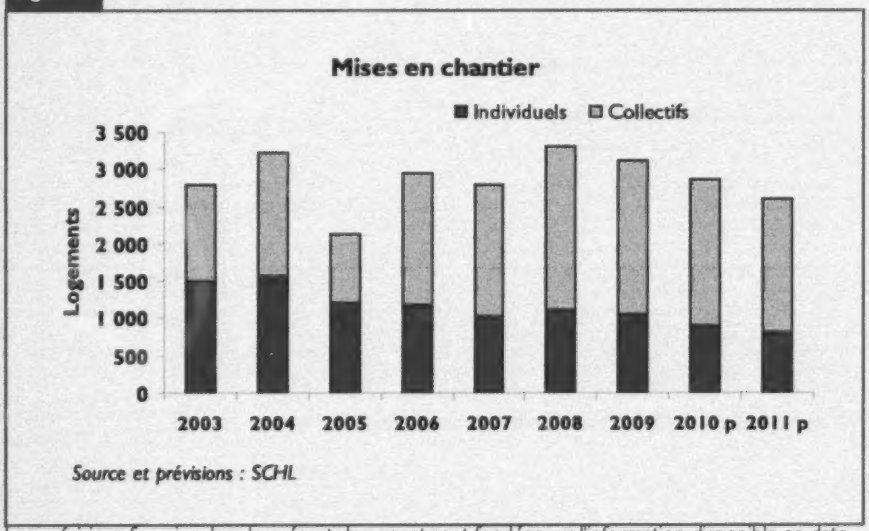
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : printemps 2010

Essoufflement prévu du marché immobilier dans la région de Gatineau

Les premières données disponibles depuis le début de l'année laissent penser que le marché de l'habitation se comportera de façon ambivalente en 2010. En effet, alors que les ventes de propriétés existantes ont progressé durant le premier trimestre, la construction a tourné au ralenti dans la partie québécoise de la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa-Gatineau. Selon les plus récentes prévisions de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, on s'attend à ce que le nombre de ventes conclues

Figure 1



Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

[1] partie québécoise de la RMR d'Ottawa-Gatineau

Table des matières

2 Ralentissement du marché de l'emploi

2 Les taux hypothécaires

2 Solde migratoire positif

3 Les reventes fléchiront dans les mois à venir

4 Modération des mises en chantier en 2010

5 Le taux d'inoccupation restera bas en 2009

6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

par l'intermédiaire du service MLS® s'élève à 4 500 sur l'ensemble de l'année 2010, en hausse de 4 % par rapport à 2009. Dans le marché de l'habitation neuve, l'activité se limitera à 2 750 mises en chantier, ce qui représente un recul de près de 12 % sur un an. Cette divergence entre les deux marchés surviendra même si la conjoncture économique soutient une forte demande, tant sur le marché du neuf que sur le marché de la revente. Toutefois, comme le stock de logements neufs est particulièrement élevé à Gatineau, la cadence des mises en chantier sera plus lente.

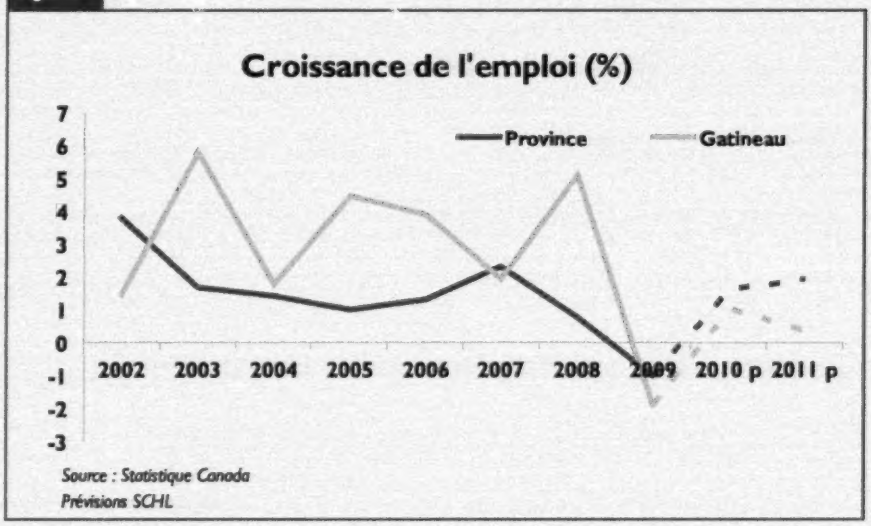
Le recul de la construction se poursuivra en 2011, alors qu'un marché de l'emploi moins robuste entrainera un recul de la demande. Nous prévoyons donc, pour 2011, 150 mises en chantier de moins qu'en 2010, soit un repli d'un peu plus de 5 %. Du côté des propriétés existantes, les ventes seront également moins nombreuses: 4 350 transactions, contre 4 500 en 2010.

Ralentissement du marché de l'emploi

Le rythme de construction qu'a connu la région au cours des dernières années s'atténuera, à cause de l'affaiblissement du principal déterminant de la demande de logements: l'emploi. Le recul économique a mis fin à une décennie faste, où la progression annuelle moyenne de travailleurs dépassait 4 % dans la région de Gatineau. À partir de 2008, le repli économique a provoqué de pertes de plusieurs milliers d'emplois; en revanche, depuis le creux touché au printemps de 2009, le nombre de personnes occupées est en hausse.

La récente croissance de l'économie globale générera des emplois dans

Figure 2



Source : Statistique Canada
Prévisions SCHL

plusieurs secteurs d'activité, dont ceux de la fabrication et du transport. Ainsi, on prévoit que le nombre d'emplois (168 400 en 2009 dans la RMR de Gatineau) progressera de 1 % en 2010 et de 0,3 % en 2011. Le taux de chômage, présentement à 6 %, demeurera relativement stable au cours des deux prochaines années.

Les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

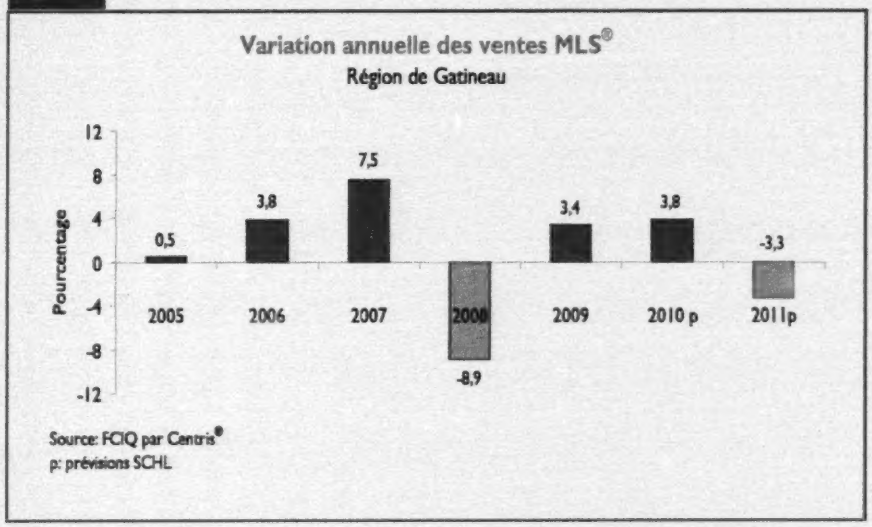
Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Solde migratoire positif

Dans les deux prochaines années, la RMR de Gatineau profitera encore d'un bilan migratoire positif, mais la différence entre le nombre d'entrants et celui des sortants s'atténuera en 2011. Le marché de l'habitation pourra compter sur un gain de 2 600 personnes cette année. Parmi ces personnes, 40 % seront issues de l'immigration. La plupart des autres entrants proviendront des autres régions du Québec et, dans

Figure 3



une moindre mesure, d'ailleurs au Canada, notamment de l'Ontario. La conjoncture économique favorable et le faible taux de chômage contribueront à la fois à retenir les résidents dans la région et à attirer des migrants.

En 2011, le gain migratoire sera limité à près de 2 100 personnes, conséquence d'un marché de l'emploi moins dynamique. Toutefois, la forte immigration attendue au Québec, le taux de chômage de la région – parmi les plus bas au Québec – et les nombreux avantages accordés aux jeunes familles aideront à maintenir un solde migratoire positif dans la région.

Outre la migration, l'accroissement naturel et le vieillissement de la population sont d'autres facteurs qui soutiendront la demande en matière de logement. On prévoit la formation de près de 2 400 ménages dans la RMR de Gatineau en 2010, et l'ajout de 2 300 autres en 2011.

Les reventes fléchiront dans les mois à venir

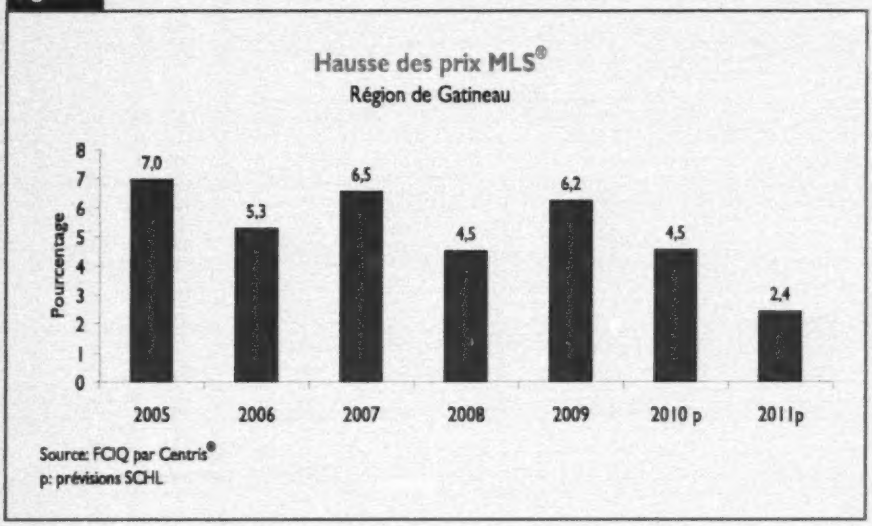
Dans la RMR de Gatineau, le premier trimestre de 2010 a débuté par une demande élevée sur le marché de la revente. Ce sont les transactions visant des maisons en propriété absolue qui ont donné le ton en ce début d'année. Il y en a eu 204 (ou 29 %) de plus qu'à la même période en 2009. Les ventes de copropriétés et d'immeubles locaifs ont également suivi la tendance, mais dans une moindre mesure. Ce fort accroissement de la demande est d'abord attribuable à la rapide amélioration de la conjoncture économique. De fait, le rebond sur le marché du travail et les taux d'intérêt exceptionnellement bas ont ramené sur le marché un grand nombre d'acheteurs qui l'avaient quitté lors de la récession. La demande a également été stimulée par la hausse prévue des coûts d'emprunt. Souhaitant profiter de cette occasion extraordinaire, plusieurs acheteurs ont devancé leur achat avant que les taux ne se relèvent.

Toutefois, cette convergence de la demande en début d'année risque d'entraîner une modération de l'activité durant la deuxième moitié de 2010. Par ailleurs, l'évolution du contexte financier, notamment des hausse des taux hypothécaires – déjà enclenchée pour les termes fixes de 5 ans – influenceront aussi la demande, notamment auprès des accédants à la propriété. Ainsi, le ralentissement prévu dans la deuxième moitié de l'année ramènera la progression des ventes de logements existants à un rythme moyen annuel de 4 %. Au total, les ventes s'élèveront à 4 500 en 2010. Cette contraction de la demande se poursuivra aussi en 2011.

Si, au premier trimestre de 2010, le prix moyen affiche une augmentation de plus de 6 % comparativement à la même période l'année précédente, un ralentissement du rythme est observé récemment. Même si la demande perdra de son intensité au cours des trimestres à venir, l'offre limitée favorisera la hausse des prix à court et à moyen terme. De fait, un bon nombre de propriétaires ayant bénéficié des avantages fiscaux liés à la rénovation voudront vraisemblablement profiter des améliorations apportées à leur maison et décideront donc d'y demeurer. Par ailleurs, le vieillissement de la population amène sur le marché des vendeurs moins pressés d'agir, ce qui accroît le nombre de transactions conclues à des prix élevés.

Enfin, la forte demande des derniers mois a créé un tel écart avec l'offre que le marché demeurera à l'avantage des vendeurs cette année. C'est particulièrement le cas pour

Figure 4



les maisons unifamiliales dans les fourchettes de prix les moins élevées. Au moment où ces lignes sont écrites, on compte moins de 5 vendeurs par acheteur dans la catégorie des maisons unifamiliales de moins de 250 000 $, tandis que, dans le marché du haut de gamme (300 000 $ et plus), il peut y avoir jusqu'à 11 vendeurs par acheteur.

Le prix moyen des propriétés existantes échangées sur le marché de Gatineau s'établissait à 206 005 $ en 2009. On s'attend à ce qu'il atteigne 215 300 $ en 2010 et 220 500 $ en 2011, ce qui représente des progressions respectives de 4,5 % et 2,4 %.

Modération des mises en chantier en 2010

L'offre plus limitée de propriétés existantes incite normalement une part des acheteurs à se tourner vers le marché du neuf. Toutefois, les premières données disponibles pour 2010 montrent un ralentissement des mises en chantier dans la région de Gatineau. En effet, après quatre mois, le recul est de 27 %. Cette situation s'explique par le fort niveau de construction observé l'an dernier, et qui a fait gonfler les stocks de logements neufs. Les promoteurs ont pu donc répondre à la demande en écoulant ce surplus avant de reprendre l'activité sur les chantiers. Même si la demande s'affaiblira à court terme, on prévoit que la construction reprendra légèrement au cours de l'année. Par contre, au total, le niveau d'activité sera inférieur de 12 % à celui de 2009. En 2011, les mises en chantier poursuivront leur repli: elles devraient fléchir de 5 %.

Le recul attendu au cours des deux prochaines années sera surtout attribuable aux logements individuels. Les faibles perspectives d'emploi dans la région, et plus particulièrement dans les secteurs économiques les mieux rémunérés, nuiront à ce type de produit, généralement plus cher. La rareté des terrains viendra exacerber la situation en exerçant une pression à la hausse sur le prix final des nouveaux logements, limitant ainsi la demande. Enfin, le phénomène de densification que connaît Gatineau favorisera la construction de logements collectifs, au détriment des maisons individuelles. Pour ces raisons, nous sommes d'avis qu'il se construira 900 maisons individuelles en 2010, soit près de 160 de moins qu'en 2009. En 2011, un repli additionnel de 75 logements est prévu, de sorte que les mises en chantier de ce type devraient se chiffrer à 825.

Une baisse est également prévue du côté des mises en chantier de logements collectifs. En effet, après un dénombrement de 2 060 unités en 2009, on s'attend à ce que le niveau d'activité descende à 1 850 unités en 2010, puis à 1 775 en 2011. Le repli ne touchera toutefois pas tous les types de logements collectifs. Les hausses de prix enregistrées durant la dernière décennie ont incité les constructeurs à offrir plus de jumelés et de maisons en rangée. Rares sur le marché de l'existant et plus abordables que les maisons individuelles, leur nombre n'a cessé de croître dans les dernières années. Et l'année en cours ne fera pas exception, puisque c'est manifestement le produit le plus recherché sur le marché. En 2011, par contre, la cadence ralentira en raison des perspectives économiques moins favorables et du fait que de nombreux consommateurs auront anticipé leur décision d'achat afin de profiter des faibles taux hypothécaires en 2009-2010.

Du côté des appartements, on s'attend à ce que la construction ralentisse en 2010 et en 2011. Le grand nombre d'appartements en copropriété neufs à écouler oblige les promoteurs à réduire la cadence pour ce produit. Au terme des quatre premiers mois de l'année, les mises en chantier de copropriétés étaient en recul de 40 % comparativement à la même période l'année précédente. Même si de nouveaux projets

démarreront d'ici la fin 2010, l'année se terminera par un repli dans ce marché.

Même son de cloche du côté des appartements locatifs traditionnels. Bien que les dernières données sur le taux d'inoccupation révèlent que le marché est relativement serré dans la RMR de Gatineau, la construction dans ce segment est demeurée fort timide jusqu'à maintenant en 2010. Il est possible que les promoteurs agissent avec prudence, étant donné le mouvement d'accession à la propriété qui s'est poursuivi tout au long des 12 derniers mois. Ce lent départ laisse présager un recul du total des mises en chantier dans ce segment en 2010, puis un niveau stable en 2011.

Dans le marché locatif pour personnes âgées, la construction, presque inexistante en 2009 (27 unités), devrait reprendre cette année. En dépit du fait que le taux d'inoccupation s'établissait à plus de 17 % en février 2009, l'ajout de nouveaux appartements a été annoncé ce printemps. C'est plus de 120 unités qui seraient commencées en 2010, et plus de 200 en 2011.

Enfin, les bétonnières s'activeront dans tous les coins de la RMR au cours des prochaines années. Le secteur d'Aylmer demeurera le secteur privilégié en 2010 et en 2011, grâce aux nombreux terrains mis en valeur. La construction dans le secteur de Hull, limitée par la rareté des terrains, renaîtra avec le plan de revitalisation du centre-ville. Plus de 140 appartements en copropriété sont en prévente dans le cadre de ce projet.

Le taux d'inoccupation restera bas en 2009

Même s'il restera bas cette année et en 2011, le taux d'inoccupation des logements locatifs progressera légèrement. Alors qu'il s'établissait à 2,2 % en octobre 2009, il passera à 2,4 % en 2010 et à 2,6 % l'année suivante. L'accession à la propriété apportera une certaine détente sur le marché locatif en 2010, tandis que les faibles perspectives d'embauche, conjuguées à une réduction du solde migratoire positif, feront augmenter le taux d'inoccupation en 2011. La rareté des logements vacants permettra de majorer les loyers en 2010. Le loyer moyen prévu est de 705 $ par mois cette année et de 720 $ par mois en 2011.

Le taux d'inoccupation sur le marché des logements locatifs pour personnes âgées devrait encore monter en 2010. Cette augmentation sera attribuable à l'offre récente. Rappelons que le nombre d'unités pour personnes âgées n'a cessé de croître au cours des dernières années et qu'il s'est achevé près de 200 logements locatifs dans la région de Gatineau en 2009. Bien qu'un ajout à l'offre puisse susciter l'intérêt et attirer une nouvelle clientèle, l'importante expansion de l'offre par rapport à la demande potentielle a créé un surplus qui prendra vraisemblablement quelques années à se résorber.

Résumé des prévisions RMR de Gatineau Printemps 2010	2007	2008	2009	2010p	% chg	2011p	% chg
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	4 603	4 193	4 335	4 500	3,8	4 350	-3,3
Inscriptions[1] en vigueur MLS®	2 228	2 200	2 181	2 200	0,9	2 200	0,0
Prix moyens MLS® ($)	185 590	193 911	206 005	215 300	4,5	220 500	2,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 037	1 120	1 056	900	-14,8	825	-8,3
Logements collectifs	1 751	2 184	2 060	1 850	-10,2	1 775	-4,1
Tous types de logement confondus	2 788	3 304	3 116	2 750	-11,7	2 600	-5,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	231 136	243 887	261 948	270 000	3,1	276 500	2,4
Jumelés	139 840	167 625	188 606	198 000	5,0	204 000	3,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ottawa-Gatineau)	1,8	3,8	1,8	3,0	-	3,0	-
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)*	2,9	1,9	2,2	2,4	-	2,6	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	662	677	690	705	-	720	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	4,23	-	5,56	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	6,20	-	7,06	-
Nombre annuel d'emplois	163 300	171 700	168 400	170 000	s.o.	170 500	s.o.
Croissance de l'emploi (%)	1,9	5,1	-1,9	1,0	s.o.	0,3	s.o.
Taux de chômage (%)	5,5	4,8	5,9	5,9	-	6,2	-
Migration nette[3]	1 648	2 766	2 700	2 600	-3,7	2 100	-19,2

MLS® est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[3] La donnée de 2009 sur la migration est une prévision

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®. Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

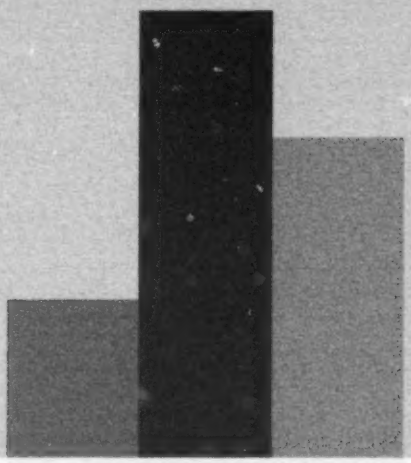
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

64289_2010_B01